



ons kenmerk : UM1701306
zaaknummer : ZK16005568
uw kenmerk :
uw brief van : 20 december 2016
afdeling : PUBverg
contactpersoon :
telefoonnr. : 0167 - 543
bijlage(n) :

onderwerp : omgevingsvergunning

Steenbergen, 15 maart 2017

Geachte ,

Op 21 december 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het verbouwen van een landbouwschuur tot kantoorruimte met stalling op het perceel gelegen aan Welbergsedijk 81, 4651 TD, Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16005568. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Wij hebben besloten de door u gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten;

1. 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag bleek niet volledig te zijn. Op 28 december 2016 hebben wij u daarom verzocht om aanvullende gegevens, die wij op 8 februari 2017 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag aan de indieningvereisten die de Mor stelt.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Steenberghe" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Wonen". Het bouwplan is in strijd met artikel 26.5 van het bestemmingsplan, aangezien een gedeelte van het bestaand bijgebouw wordt gebruikt door de bewoner voor het beroepsmatig verlenen van diensten op financieel gebied.

Wanneer een bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan, dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10, tweede lid, Wabo van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, Wabo.

Op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1 Wabo in verbinding met artikel 3.6 eerste lid onder c Wro kan het college van het bestemmingsplan afwijken. In artikel 26.6 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn hiervoor de volgende voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis in een woning en bijbehorende bijgebouwen:

a. er is een woning aanwezig;

U heeft op het perceel een bestaande woning

b. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;

Gezien u het kantoor vestigt in het bijgebouw blijft de woning als woonfunctie behouden

c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

De bedrijfsmatige activiteiten vallen binnen bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten

d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Het beroepsmatig verlenen van diensten op financieel gebied zullen plaatsvinden in een bestaand bijbehorend bouwwerk bij de woning. De aard van het beroep in de bestaande bebouwing tast de belangen van omwonenden niet in hun woongenot (privacy, geluid, licht, schaduw, uitzicht en dergelijke) en tast de belangen van omliggende bedrijven ook niet in hun bedrijfsvoering.

e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;

Het beroepsmatig verlenen van diensten op financieel gebied zal plaatsvinden op kleine schaal en veelal op afspraak, zodat er sprake is van enige verkeersaantrekkende werking, maar niet dusdanig dat dit onevenredig is. Het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is; De bewoner is degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert.

g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van woning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 80 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;

De oppervlakte voor het bedrijf aan huis valt met 67 m² binnen de toegestane 40% vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bijgebouwen en de absolute maximum van 80 m².

- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
Detailhandel zal sporadisch voorkomen gezien het financieel dienstverlenend karakter
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig met een minimum van 3 parkeerplaatsen
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
Het laden en lossen zal op eigen terrein plaatsvinden
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
Het beroepsmatig verlenen van diensten op financieel gebied zullen plaatsvinden in een bestaand bijbehorend bouwwerk bij de woning, zodat de genoemde aspecten niet aan de orde zijn.
- m. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
De locatie is blijkens de verbeelding behorend tot het bestemmingsplan niet gelegen in een gebied met de aanduiding ecologische hoofdstructuur.
- n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
Als kwaliteitsverbetering geldt een instandhoudingsplicht van alle aanwezige planten en houtgewassen

Het gebruik voldoet aan de voorgeschreven voorwaarden, zodat er planologisch medewerking wordt verleend.

Activiteit Bouwen (toetsing weigeringsgronden)

In de Wabo zijn voor de activiteit 'Bouwen' een aantal weigeringsgronden opgenomen waar wij uw aanvraag aan moeten toetsen. Doen de weigeringsgronden zich niet voor, dan moeten wij uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' verlenen.

Bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij 'planologisch' medewerking willen verlenen aan uw bouwplan en het u daarmee mogelijk willen maken om te handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Welstand

Uw bouwplan is op basis van het welstandbeleidsplan gesitueerd in niveau 4. Het bouwplan is niet voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit omdat het welstandvrij is.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen die het bouwbesluit stelt.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen en bepalingen van de bouwverordening.

Op grond van artikel 8 Woningwet in samenhang met artikel 2.1.5 van de Gewijzigde Bouwverordening 2012 is het niet vereist een bodemonderzoek uit te voeren.

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' te weigeren.

Bij besluit behorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt:

- 1700159, aanvraag formulier omgevingsvergunning deel 1;
- BEM1606544, aanvraag formulier omgevingsvergunning deel 2;
- BEM1606541, bestektekening landbouwschuur blad 1;
- BEM1606542, bestektekening landbouwschuur blad2;
- BEM1606543, bestektekening landbouwschuur blad 3;
- 1700161, toelichting op aanvraag omgevingsvergunning d.d. 10 jan 2017;
- BEM1700641, bestektekening landbouwschuur blad2 d.d. 07-02-2017;
- BEM1700642, bestektekening landbouwschuur blad 3 d.d. 07-02-2017;
- BEM1700643, ventilatieberekening d.d. 7 februari 2017.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Publicatie

De verlening van de vergunning publiceren wij op de gemeentelijke website www.gemeente-steenbergen.nl, onder Bekendmakingen.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op via nummer (0167) 543 .

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,

Juridisch beleidsmedew. Publiekszaken/vergunning

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

U richt uw bezwaarschrift aan het bestuursorgaan (college burgemeester en wethouders of burgemeester) dat het besluit heeft genomen. De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift bedraagt zes weken vanaf de dag na de bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van uw naam, adres, handtekening en de dagtekening. Daarnaast vermeldt u het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Voor meer informatie zie www.gemeente-steenbergen.nl

Het indienen van het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er een spoedeisend belang bij dat het besluit niet in werking treedt, dan verzoekt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, om een voorlopige voorziening te treffen (Postbus 90006, 4800 PA, Breda).

Aan het verzoek zijn kosten (griffierechten) verbonden.